

УДК 34**Жизненный цикл объекта в подходе комплексного управления
государственным имуществом****Калоева Марина Олеговна**

Аспирант,
Институт государственной службы и управления,
Российская академия народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской Федерации,
119606, Россия, Москва, проспект Вернадского, 84, стр. 1;
e-mail: marina.kaloeva@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена анализу и специфике управления и распоряжения государственным и муниципальным имуществом при осуществлении комплексного управления объектом на различных стадиях его жизненного цикла. В работе обоснована важность всестороннего анализа комплексной жизненной ситуации объекта с учетом этапов его вовлечения, итогов реализации и экономической составляющей в целях определения наиболее оптимального решения, направленного на эффективное распоряжение государственным имуществом. В рамках комплексного подхода к рассмотрению вопроса управления и распоряжения государственным имуществом представляется возможность определить цели функционирования и назначения объекта, сформировать варианты его вовлечения, в том числе возможный инвестиционный потенциал. Эффективность управления заключается в своевременном выявлении не только уже возникших, но и прогнозируемых потенциальных проблем, выбирая наиболее рациональный способ распоряжения объектом с точки зрения экономической выгоды и имеющихся потребностей. В статье описаны этапы жизненного цикла объектов недвижимого и движимого имущества, исследованы основные особенности управления объектом, раскрыто понятие объектного управления. В соответствии с обеспечением полномочий ориентированными структурным подразделениями соответствующих органов власти при осуществлении наделенных функций необходимо применять комплексный подход рассмотрения жизненного цикла объекта в совокупности со всеми имеющимися процессами и во взаимодействии с иными заинтересованными субъектами.

Для цитирования в научных исследованиях

Калоева М.О. Жизненный цикл объекта в подходе комплексного управления государственным имуществом // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 2А. С. 94-101.

Ключевые слова

Объекты недвижимости, управление имуществом, недвижимое имущество, движимое имущество, жизненный цикл, эффективное управление, комплексное управление.

Введение

Управление государственным и муниципальным имуществом должно иметь комплексный характер, рассматривая в совокупной картине все этапы жизненного цикла объекта (далее – ЖЦО) и используя различные инструменты по его распоряжению.

Присущим свойством управлению и распоряжению объектом является то, что данный процесс деятельности обеспечивает существование определенного отрезка жизнедеятельности объекта, начиная с момента его создания и заканчивая ликвидацией, с учетом условий его эксплуатации, проходящий различные стадии жизненного цикла своего существования при участии множества различных участников и с применением регулятивной техники нормативно-правового характера.

В современных реалиях важной задачей является необходимость постоянного совершенствования механизма и инструментов управления ЖЦО в целях повышения эффективности его функционирования на всех этапах.

Результат подобной работы выполнения измеряется в показателях, методах, способах, критериях и методик с точки зрения эффективного функционирования и достижения как запланированных результатов, так и развития перспективных вариантов.

Основное содержание

Именно в рамках аналитической деятельности при рассмотрении комплексного ЖЦО на различных стадиях существования определяются цели его функционирования, формируется инвестиционный потенциал, рассматриваются альтернативные варианты вовлечения, и из их множества выбирается самый приемлемый для достижения показателей эффективности.

Заинтересованными лицами (государством, инвесторами, правообладателями, пользователями) должно быть обеспечено его полноценное функционирование, поддержание в исправном состоянии и развитие. При этом, важнейшей целью управления государственным имуществом должно быть обоснованное выполнение субъектами всей совокупности управленческих воздействий на объект в процессе его функционирования на определенном этапе жизненного цикла, в том числе решение о его ликвидации. Необходимым показателем управленческих решений в отношении имущества является соблюдение интересов всех участников указанного процесса, в том числе населения и его потребностей.

Посредством применения комплексного рассмотрения ЖЦО субъектам управления предоставляется возможность через своевременное выявление существующих проблем и возможных рисков на любом отрезке жизненного цикла скорректировать управленческие решения, оказать влияние на его настоящее функционирование и предупредить возможные негативные последствия. Подобный подход позволяет увязать воедино использование ряда различных средств и методов, осуществлять анализ их воздействий, а также прогнозировать достижение поставленных целей, полученные результаты.

Достижение стратегической цели – максимально эффективное управление государственным и муниципальным имуществом в процессе его создания, функционирования и развития на протяжении всего жизненного цикла, включающего совокупность последовательных мероприятий субъектами управления для решения возникших и прогнозируемых проблем.

Эффективность заключается не только в своевременном выявлении уже возникающих, но

и, самое главное, в прогнозировании потенциальных проблем, путем выявления слабых мест и их успешное решение с помощью различных мероприятий.

В отношении государственного имущества функции по управлению и распоряжению осуществляют уполномоченные соответствующими нормативными актами органы государственной власти в рамках наделенных компетенций.

Соответствующие органы государственной власти и их структурные подразделения реализуют закрепленные за ними функции, осуществляя взаимодействие для наиболее эффективного решения задач реализации ЖЦО.

В число осуществляемых уполномоченными государственными органами власти функций, которые также составляют ЖЦО входят:

- постановка на государственный кадастровый учет;
- регистрация прав собственности и иных вещных прав;
- принятие решения о списании (уничтожении, ликвидации) объекта;
- проведение мероприятий по передаче имущества на иной уровень собственности;
- оформление земельно-правовых и договорных отношений (аренда, безвозмездное пользование, постоянное (бессрочное) пользование);
- отчуждение имущества (приватизация, продажа на торгах и без проведения торгов, демонтаж, снос);
- проведение капитального ремонта, переоснащения, перепланировки под конкретные цели.

Зачастую, при реализации уполномоченными органами власти компетенций по управлению имуществом, соответствующими структурными подразделениями при рассмотрении поступивших вопросов, принимается решение исходя из конкретной функции объекта поставленной задачи. Вместе с тем такой подход не несет всестороннего анализа комплексной жизненной ситуации объекта, без учета иных стадий данного объекта, как предыдущих, так и запланированных, отсюда невозможно отследить вариативную составляющую и возможные последствия принимаемого решения.

Поэтому, крайне важно узко ориентированным структурным подразделениям осуществлять управление и распоряжение имуществом в комплексе с иными функциональными направлениями деятельности органа власти, обеспечивая целостную картину жизнедеятельности объекта.

В соответствии с имеющимися полномочиями выбирается наиболее приемлемый и эффективный способ распоряжения объектом, опираясь на стадии развития, итоги реализации, этапы вовлечения и т.д. в целях определения дальнейшей судьбы объекта.

Под объектом государственного имущества мы понимаем:

- недвижимое имущество, в том числе земельные участки: здания (жилые и нежилые), сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- движимое имущество (не относящееся к недвижимому имуществу и не подлежащее государственной регистрации: деньги, акции, ценные бумаги, транспортные средства, элементы благоустройства и озеленения, мебель, техника, инвентарь и т.д.).

Объектное управление – это некое сущностное состояние, на которое направлено управляющее (субъектное) воздействие. Объект управления – это управляемая суть путем воздействий на нее этапов развития, внешних обстоятельств и субъектного состава управления.

Объектное управление – это функция, которая направлена на объект, учитывающая каждый момент времени его предшествующих состояний, характеристик и субъектов управления.

На основании ЖЦО строится его ролевая модель в процессе жизнедеятельности.

Таким образом, управление и распоряжение имуществом должно строиться на основе ЖЦО, комплексно взаимодействуя между всеми его стадиями.

При этом, обязанность по обеспечению взаимодействия ложится на субъектный состав – органы власти и их структурные подразделения непосредственно.

В процесс ЖЦО управления фиксируются все действия по управлению им, строится структура с момента возникновения объекта до его выбытия от конкретного субъекта и факт перехода к новому собственнику. Формирование ЖЦО дает возможность отслеживания процессов управления по каждому объекту, которые и являются этапами ЖЦО, т.е. совокупностью всех действий по управлению им.

Также необходимым в ЖЦО является описание субъекта управления, его роли и зоны ответственности, а также контроля реализуемых им действий по отношению к объекту.

Взаимосвязь всех действий по отношению к объекту управления предполагает состояния объектов во времени, в пространстве, в событии, т.е. создает возможность знать статус объекта, отслеживать факт перехода от субъекта к субъекту и процесс распоряжения им в любой текущий момент времени.

Таким образом, в зависимости от стадии ЖЦО мы можем определить:

- субъекта управления, непосредственно ответственного за управление объектом;
- обязательства субъекта по отношению к объекту с указанием всех данных о сроке, правовой форме, ответственности и содержании прав на объект;
- ограничения на объект управления, которые необходимо учитывать при принятии решения о его распоряжении.

Картина ЖЦО дает возможность понимать его актуальное состояние в настоящее время, провести анализ возможных способов его вовлечения и оценивать эффективность этого вовлечения.

Основные этапы ЖЦО у одного субъекта выделяются следующие:

Земельный участок:

1. Появление земельного участка и его постановка на учет (перераспределение, изъятие, покупка).
2. Вовлечение земельного участка в использование (инвестиционный контракт/долевое строительство, оформление земельно-правовых отношений, изменение характеристик).
3. Вывод земельного участка (продажа, передача).

Объект капитального строительства (здание (жилого и нежилого назначения), объект незавершенного строительства), сооружение.

1. Появление (покупка, дар, пожертвование, строительство).
2. Вовлечение в использование (оформление договорных отношений, использование под определенные цели, торги)
3. Вывод (продажа, передача, демонтаж).

Движимого имущества:

1. Появление и его постановка на баланс (покупка или дар).
2. Вовлечение в использование.
3. Вывод имущества (продажа, списание, передача).

Акции (ценные бумаги) и находящиеся в управлении хозяйственные общества являются частным случаем движимого имущества и имеют следующие этапы:

1. Появление имущества и его постановка на учет (покупка пакета акций).
2. Участие в управлении.
3. Вывод имущества (приватизация акций, ликвидация общества).

На основе анализа комплексной жизненной ситуации конкретного объекта позволит осуществлять взаимодействие субъектов управления при единообразном подходе с учетом имеющихся этапов существования объекта, обеспечивая эффективное и рациональное управление и распоряжение государственным имуществом.

Кроме того, в ходе функционирования объекта необходимо его обслуживание и своевременный ремонт:

- поддержание в исправном состоянии;
- обеспечение безопасности;
- поддержание чистоты и порядка (сбор и утилизация мусора);
- предотвращение аварий и ликвидация их последствий;
- текущий и капитальный ремонт.

Крайне важным при эксплуатации объекта является обеспечение его безопасного функционирования, в том числе при переходе из одной стадии в другую, для исключения несчастных случаев, в том числе пострадавших граждан, и предотвращения аварийных ситуаций и ликвидация их последствий. Возникновение непредвиденных ситуаций (пожары, затопления, сбои в работе систем жизнеобеспечения, природных катаклизмов и т.п.) возможны при любых обстоятельствах существующей реальности, поэтому столь важно надлежащее обслуживание объекта и принятие мер на недопущение возникновения рискованных явлений учётом действующих нормативных требований.

Если рассматривать эффективность применения комплексного подхода при управлении имуществом используя его жизненный цикл в существующей направленности цифровой трансформации государственного управления, то стоит учесть, что стратегия цифровой трансформации строится как раз на базе объектов управления, находящихся в ведении и их жизненных циклов, которые объединяются в единое информационное пространство.

Объектная модель управления учитывает взаимосвязь процессов, субъектов, объектов и данных о них, затрагивая все функции взаимодействия в рамках их исполнения.

Посредством управления ЖЦО анализ данных строится в разрезе: объект, субъект, права, ограничения, этапы распоряжения, вывод имущества.

Если опираться на клиентоцентричный подход, то ЖЦО в рамках цифровой трансформации через объекты управления определяет статусную модель, обеспечивает единообразие по данным, и разбивает субъектов по функциональной принадлежности: физические и юридические лица - покупатели и арендаторы имущества, в том числе органы государственной власти и учреждения, получающие имущество в собственность или безвозмездное использование, граждане, переселяемые по программе реновации или получающие жилье по социальному найму, а также прочие лица, заинтересованные в получении сведений.

Взаимодействие субъектов управления и субъектов, получающих государственную услугу должно строиться на основе комплексной жизненной ситуации с целью ее анализа и разрешения, а не на оказании отдельных услуг.

Таким образом, состав сущностей объектного управления:

1. ЖЦО управления – это фиксирующий все действия по управлению и распоряжению им с момента создания до возможного его выбытия из состава имущественного комплекса. Формирование ЖЦО дает возможность отслеживания целостности этапов управления и процессов деятельности по каждому объекту.

2. Этапы жизненного цикла – совокупность функций по управлению ЖЦО с определением каждого отдельного этапа, требований к результату и последующим разграничением ответственности за достижения результата с прикреплением соответствующего статусного состояния объекту управления.

3. Субъектный состав ЖЦО – это описание участников, роли и зоны ответственности участников для организации управления и контроля реализации функции.

4. Статусная модель – состояние объекта во времени и в событии с возможностью отслеживания перехода от статуса к статусу и результатов при осуществлении на него управленческого решения, порождая изменение статуса при переходе к следующему статусу в ходе ЖЦО.

В целях определения эффективности управления государственным имуществом, применяя подход комплексного управления ЖЦО предлагаются следующие критерии оценки эффективного использования:

1. Доля объектов из общего объема, вовлеченных в оборот:
 - повышение скорости вовлечения объектов в казну.
 - максимальное вовлечение объектов путем выявления возможных, появление передачи.
2. Удовлетворенность клиентов по жизненным ситуациям, доля решенных вопросов по заявленным проблемам.
3. Экономическая эффективность:
 - поступление дохода в казну за счет вовлечения в хозяйственный оборот объектов управления.

Заключение

Деятельность по управлению и распоряжению государственным имуществом всегда должна строиться комплексно, с учётом специфики различных стадий ЖЦО. Только комплексный подход позволит обеспечить принятие правильного управленческого решения о выборе наиболее эффективной, рациональной формы использования объекта с извлечением из него всех полезных свойств и перспектив вовлечения.

Государство по отношению к наделенному правом собственности имущество несет функцию эффективного собственника, принимая в отношении государственной собственности наиболее экономически эффективные управленческие решения.

Эффективное управление может быть реализовано только при комплексном подходе рассмотрения ЖЦО, принимая во внимание, анализируя, прогнозируя все возможные этапы жизнедеятельности объекта, и обеспечивая органами государственной власти рассмотрение вопроса по распоряжению государственным имуществом в комплексе всех имеющихся процессов со всеми заинтересованными субъектами.

Библиография

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов. СПб., 2020.
2. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. СПб., 2021.
3. Баронин С.А., Янков А.Г. Управление совокупной стоимостью владения в контрактах жизненных циклов недвижимости как перспективный инструмент развития энергоэффективности в жилищной отрасли // Известия Юго-Западного государственного университета. 2014. № 2.
4. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент недвижимости: теория, практика. М., 2019.
5. Крутик А.Б. Экономика недвижимости. СПб., 2020.
6. Лосев, К.Ю. Информационные особенности жизненного цикла зданий и сооружений / К.Ю. Лосев // Вестник

- Евразийской науки. — 2021. — № 1. — Т. 13.
7. Максимов С.Н. Управление недвижимым имуществом: учебник. СПб., 2009.
8. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2019.
9. Степанов Д.В. Специфика комплексного управления объектами недвижимости на различных стадиях их жизненного цикла // Вестник МФЮА. 2023. № 3.
10. Фридман Дж. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. М., 2016.
11. Никулина, Ю. А. Повышение эффективности управления жизненным циклом объекта капитального строительства / Ю. А. Никулина // Вестник евразийской науки. — 2024. — Т. 16. — № 6.
12. Никулина, Ю.А. Факторы, оказывающие влияние на эффективность системы управления объектом капитального строительства на всех этапах его жизненного цикла / Ю.А. Никулина // Наука и инновации в строительстве. Сборник VII Международной научно-практической конференции. — Белгород: Изд-во БГТУ имени В.Г. Шухова. — 2023. — С. 237–240.
13. Шеина, С.Г. Методы принятия управленческих решений на различных этапах жизненного цикла зданий / С.Г. Шеина, Н.П. Умнякова, Л.В. Гиря, А.Е. Швец // Жилищное строительство. — 2023. — № 6. — С. 3–8.

The Lifecycle of an Object in the Integrated State Property Management Approach

Marina O. Kaloeva

PhD Student,
Institute of Public Administration and Governance,
Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (RANEPA),
119606, 84/1, Vernadskogo ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: marina.kaloeva@mail.ru

Abstract

This article analyzes the specifics of managing and administering state and municipal property through integrated object management at various stages of its lifecycle. The study emphasizes the importance of a comprehensive analysis of an object's lifecycle situation, considering its engagement stages, implementation outcomes, and economic factors to determine optimal solutions for effective state property management. The integrated approach to state property management enables the identification of an object's functional purposes and operational goals, while developing various engagement strategies, including its investment potential. Effective management involves not only addressing existing issues but also anticipating potential challenges, selecting the most rational administration method based on economic benefits and current needs. The article outlines the lifecycle stages of both immovable and movable property objects, examines key management features, and clarifies the concept of object-based management. To ensure proper execution of authority by relevant government structural units, an integrated approach is required—one that considers the object's lifecycle in conjunction with all related processes and in collaboration with other stakeholders.

For citation

Kaloeva M.O. (2025) Zhiznennyy tsikl ob'yekta v podkhode kompleksnogo upravleniya gosudarstvennym imushchestvom [The Lifecycle of an Object in the Integrated State Property Management Approach]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (2A), pp. 94-101.

Keywords

Real estate objects, property management, immovable property, movable property, lifecycle, effective management, integrated management.

References

1. Asaul, A. N. (2020). *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics]. Saint Petersburg.
2. Balabanov, I. T. (2021). *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics]. Saint Petersburg.
3. Baronin, S. A., & Yankov, A. G. (2014). Upravlenie sovokupnoi stoimost'yu vladeniya v kontraktakh zhiznennykh tsiklov nedvizhimosti kak perspektivnyi instrument razvitiya energoeffektivnosti v zhilishchnoi otrasli [Total cost of ownership management in real estate life cycle contracts as a promising tool for energy efficiency development in the housing sector]. *Izvestiya Yugo-Zapadnogo gosudarstvennogo universiteta* [Proceedings of Southwest State University], 2.
4. Grabovyi, P. G. (2019). *Serveiing i professional'nyi developmont nedvizhimosti: teoriya, praktika* [Surveying and professional real estate development: Theory and practice]. Moscow.
5. Krutik, A. B. (2020). *Ekonomika nedvizhimosti* [Real estate economics]. Saint Petersburg.
6. Losev, K. Yu. (2021). Informatsionnye osobennosti zhiznennogo tsikla zdani i sooruzhenii [Information features of buildings and structures life cycle]. *Vestnik Evraziiskoi nauki* [Eurasian Scientific Bulletin], 13(1).
7. Maksimov, S. N. (2009). *Upravlenie nedvizhimym imushchestvom* [Real estate management]. Saint Petersburg.
8. Ozerov, E. S. (2019). *Ekonomicheskii analiz i otsenka nedvizhimosti* [Economic analysis and real estate valuation]. Saint Petersburg.
9. Stepanov, D. V. (2023). Spetsifika kompleksnogo upravleniya ob"ektami nedvizhimosti na razlichnykh stadiyakh ikh zhiznennogo tsikla [Specifics of integrated real estate management at various stages of its life cycle]. *Vestnik MFYuA* [MFUA Bulletin], 3.
10. Fridman, Dzh. (2016). *Otsenka i analiz prinosyashchei dokhod nedvizhimoi sobstvennosti* [Income property valuation and analysis]. Moscow.
11. Nikulina, Yu. A. (2024). Povyshenie effektivnosti upravleniya zhiznennym tsiklom ob"ekta kapital'nogo stroitel'stva [Improving the efficiency of capital construction object life cycle management]. *Vestnik evraziiskoi nauki* [Eurasian Scientific Bulletin], 16(6).
12. Nikulina, Yu. A. (2023). Faktory, okazyvayushchie vliyanie na effektivnost' sistemy upravleniya ob"ektom kapital'nogo stroitel'stva na vseh etapakh ego zhiznennogo tsikla [Factors affecting the efficiency of capital construction object management system at all stages of its life cycle]. In *Nauka i innovatsii v stroitel'stve* [Science and innovations in construction] (pp. 237-240). Belgorod State Technological University.
13. Sheina, S. G., Umnyakova, N. P., Giry, L. V., & Shvets, A. E. (2023). Metody prinyatiya upravlencheskikh reshenii na razlichnykh etapakh zhiznennogo tsikla zdani [Methods of making management decisions at various stages of buildings life cycle]. *Zhilishchnoe stroitel'stvo* [Housing Construction], 6, 3-8.